

Иванцов Иван Игоревич,
студент юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Доцент, заведующий кафедрой – кандидат юридических наук,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

ВЫКУПНАЯ ЦЕНА ПРИ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА: ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ УБЫТКОВ И УПУЩЕННОЙ ВЫГОДЫ

Аннотация. В статье исследуются правовые и методологические проблемы определения выкупной стоимости земельного участка при его изъятии для государственных или муниципальных нужд. Анализируется соотношение рыночной стоимости, реального ущерба и упущенной выгоды. Выявляются коллизии в судебной практике, связанные с оценкой доходности бизнеса, расположенного на изымаемой территории, и предлагаются пути совершенствования законодательства в части обеспечения полного возмещения вреда правообладателю.

Ключевые слова: Изъятие земельного участка, выкупная цена, упущенная выгода, убытки, рыночная стоимость, судебная экспертиза.

Вопросы изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд традиционно находятся в центре внимания цивилистики и судебной практики ввиду публично-правового характера ограничения частной собственности. В соответствии со ст. 35 Конституции РФ и ст. 279 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) принудительное отчуждение имущества возможно только при условии предварительного и равноценного возмещения. Однако практическая реализация принципа равноценности сталкивается с существенными трудностями, связанными с определением выкупной цены, в структуру которой входят рыночная стоимость участка, убытки, причиняемые правообладателю, и, как следствие, упущенная выгода [1, с. 45; 2, с. 112].

Основная проблема заключается в несовершенстве нормативного регулирования. Статья 56.8 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) устанавливает, что размер возмещения определяется как рыночная стоимость земельного участка и (или) расположенных на нем объектов недвижимости, а также убытки, причиненные изъятием. Однако методика раздельного учета реального ущерба (убытков) и упущенной выгоды законодательно не конкретизирована, что порождает множественные судебные споры [3].

Первая группа проблем связана с определением состава убытков. В силу ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, под которыми понимаются расходы, необходимость которых возникла для восстановления нарушенного права (реальный ущерб), и неполученные доходы (упущенная выгода). В контексте изъятия земельного участка суды часто ограничиваются взысканием рыночной стоимости участка, отказывая в возмещении убытков, связанных с переездом, поиском нового помещения или перерегистрацией прав, если они не подтверждены безусловными доказательствами [1; 6].



Наиболее дискуссионным аспектом является упущенная выгода. Для ее взыскания необходимо доказать не только факт того, что изъятие участка лишило собственника возможности получать доход, но и то, что эта возможность была реальной, а не предполагаемой. Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении № 25 от 23.06.2015 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснил, что при определении упущенной выгоды учитываются предпринятые кредитором для ее получения меры и сделанные с этой целью приготовления. Изъятие земельных участков превращается в серьёзное препятствие для собственников, эксплуатирующих землю в коммерческих целях - торговые точки, склады, сельхозугодья [2; 6].

Когда определяется рыночная стоимость, оценщики, исходя из Федерального стандарта оценки, ориентируются на наиболее эффективное использование земли [9]. Однако при изъятии утрачивается не только сама площадь – теряется действующий бизнес с установленной деловой репутацией, сложившимися логистическими цепочками и стабильным доходом. Судебная практика подтверждает (например, Обзор судебной практики Верховного Суда РФ № 1 (2023) [3]): цена аренды или собственности на участок, приносящий прибыль, не может быть определена лишь по кадастровой или средней рыночной стоимости. Критерии включения стоимости нематериальных активов – репутации, клиентской базе, договорённостях - в итоговую компенсацию отсутствуют.

Отдельного внимания заслуживает проблема изъятия земельных участков сельскохозяйственного назначения. Упущенная выгода здесь выражается в потере урожая (неполученная сельхозпродукция) и нарушении севооборота. В Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.05.2024 № 5-КГ24-45 суд указал на необходимость учитывать не только стоимость посевов на момент изъятия, но и расходы на подготовку почвы, удобрения и потенциальную прибыль от реализации будущего урожая, что сближает подход к оценке упущенной выгоды с расчетом доходности инвестиционного проекта [7].

Коллизии возникают и при определении момента, на который следует устанавливать выкупную цену. По общему правилу, это дата, предшествующая принятию решения об изъятии (или дата оценки, определенная соглашением сторон). Однако длительные судебные разбирательства (сроком от 6 месяцев до 2-3 лет) приводят к тому, что рыночная стоимость участка существенно возрастает. Правообладатели требуют индексации присужденных сумм или определения цены на момент фактического исполнения решения суда. Конституционный Суд РФ в Постановлении от 13.07.2023 № 41-П подтвердил, что задержка исполнения решения об изъятии не должна ложиться на собственника, и размер возмещения должен быть пересмотрен, если рыночная стоимость выросла к моменту передачи участка публичному образованию [4].

Методологическая проблема также связана с определением убытков, причиняемых наличием обременений. Если на участке расположен объект незавершенного строительства либо здание, используемое в предпринимательской деятельности, оценщики часто сталкиваются с необходимостью разделения стоимости улучшений (зданий) и стоимости права на землю. В такой ситуации упущенная выгода может быть «поглощена» стоимостью недвижимости, если бизнес не имел устойчивых показателей рентабельности. Судебная экспертиза в таких спорах должна назначаться с учетом специфики вида экономической деятельности, что подтверждается необходимостью использования оценочных стандартов, предусматривающих доходный подход наряду с затратным и сравнительным [5; 9].

В последние годы наблюдается тенденция к расширительному толкованию судами состава убытков. В частности, к ним относят: затраты на аренду временного жилья и складов, расходы на юридическое сопровождение спора (в разумных пределах), а также сумму налогов,



уплаченных с досрочно прекращенной деятельности [8]. Однако такие компенсации носят заявительный характер и требуют безупречного документального подтверждения, что не всегда возможно для малого и среднего бизнеса.

Таким образом, анализ судебной практики и доктринальных источников позволяет сделать вывод о том, что существующий механизм определения выкупной цены при изъятии земельных участков не обеспечивает принцип полного возмещения убытков, закрепленный в ст. 15 ГК РФ. Проблема носит комплексный характер и включает: 1) отсутствие единой методики расчета упущенной выгоды для разных видов разрешенного использования земель; 2) разрыв между моментом оценки и моментом фактического исполнения; 3) недостаточную регламентацию учета стоимости бизнеса (гудвилла) как неотъемлемой части имущественного комплекса [10].

В целях совершенствования правового регулирования представляется целесообразным внести изменения в Земельный кодекс РФ и Гражданский кодекс РФ. Во-первых, дополнить пункт 4 статьи 56.8 ЗК РФ абзацем следующего содержания:

«В состав убытков, подлежащих возмещению правообладателю земельного участка, включается упущенная выгода, определяемая как неполученный доход, который правообладатель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено. Размер упущенной выгоды рассчитывается на основании данных бухгалтерской (финансовой) отчетности правообладателя за три года, предшествующих году принятия решения об изъятии, а в случае осуществления деятельности менее трех лет - за фактический период осуществления деятельности. При отсутствии или недостаточности таких данных размер упущенной выгоды определяется на основании средних показателей по соответствующему виду экономической деятельности в субъекте Российской Федерации».

Во-вторых, изложить пункт 3 статьи 56.8 ЗК РФ в новой редакции, установив «моментную» привязку выкупной цены к дате фактического перехода права собственности на участок к публичному образованию:

«3. Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, определяется на дату, предшествующую дате направления правообладателю соглашения об изъятии недвижимости, если иное не установлено соглашением сторон. В случае, если соглашение об изъятии не было заключено в течение шести месяцев со дня направления проекта соглашения, а также при рассмотрении спора о выкупной цене в суде по истечении указанного срока выкупная цена определяется на дату, предшествующую дате фактического перехода права собственности на земельный участок к Российской Федерации, субъекту Российской Федерации или муниципальному образованию».

Внесение указанных изменений позволит законодательно закрепить механизм расчета упущенной выгоды, исключив ее произвольное толкование судами и оценочными организациями, а также предотвратить необоснованное занижение возмещения из-за длительности судебных разбирательств. Такое регулирование будет способствовать балансу публичных интересов государства и конституционного права частной собственности, обеспечивая действительно равноценное возмещение.

Список литературы:

1. Галиновская, Е. А. Правовые проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд / Е. А. Галиновская // Журнал российского права. – 2021. – № 3. – С. 42-51.

2. Козырь, О. М. Возмещение убытков при изъятии земельных участков: теория и практика / О. М. Козырь // Экологическое право. – 2021. – № 2. – С. 109-115.



3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2023) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2023. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Постановление Конституционного Суда РФ от 13.07.2023 № 41-П «По делу о проверке конституционности пункта 3 статьи 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации...». – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

5. Ершов, О. Г. Судебная оценочная экспертиза при определении выкупной цены изымаемых земельных участков: новые подходы / О. Г. Ершов // Теория и практика судебной экспертизы. – 2023. – Т. 18, № 3. – С. 58-65.

6. Анисимов, А. П. Актуальные проблемы определения упущенной выгоды при изъятии земельных участков / А. П. Анисимов // Нотариус. – 2022. – № 1. – С. 23-27.

7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.05.2024 № 5-КГ24-45. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Улюкаев, В. Х. Земельное право: учебник / В. Х. Улюкаев. – 6-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2021. – 528 с.

9. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: утв. Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Краснова, И. О. Реальный ущерб и упущенная выгода в обязательствах вследствие изъятия земельных участков / И. О. Краснова // Законодательство и экономика. – 2022. – № 8. – С. 29-36.

